

öffentliche Sitzung

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Federführend: 2.1 - Bauleitplanung | AZ: Berichtersteller/-in: |
| Beratungsfolge: Datum Gremium 23.10.2014 Ausschuss für Stadtentwicklung | |
| Bebauungsplan Nr.301 - 1.Änderung – Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg (§ 13 BauGB) a) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.301 - 1.Änderung Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg- b) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 301- 1.Änderung c) Beschluss über die Einleitung der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden | |

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.301 - 1.Änderung Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg gem. § 13 BauGB.
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 301- 1.Änderung.
- c) beschließt die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) umfasst die Flächen östlich des bestehenden Gewerbestandortes „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ zwischen der Hoengener Straße und dem Haldenfuß „Halde Maria-Hauptschacht“. Im Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet im westlichen Teil „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB“ und im östlichen Teil „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit überlagernder Darstellung „Regionale Grünzüge“ dar.

Nach Abstimmung mit der Landesplanung der Bezirksregierung Köln im Frühjahr 2008 wurde die Anpassung an das Landesplanungsgesetz § 32 in Aussicht gestellt, da die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes nicht parzellenscharf festgelegt sind. Es ist Übereinkommen erzielt worden, die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes anzupassen, gleichzeitig die im Flächennutzungsplan 2004 dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ an der Goethestraße als „Gewerbliche Baufläche“ aufzugeben.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 „Gewerbliche Bauflächen“ und „Naturnahe Grünflächen“ dar. Die im Bebauungsplan Nr. 301 – 1. Änderung festgesetzte Art der Nutzung entspricht diesen Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Überplante Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 überplant eine Teilfläche des am 30.09.2010 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg (**Anlage 2**), der für diesen Bereich GE – Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen und Flächen für Wasserwirtschaft festsetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 – 1. Änderung Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg werden die zeichnerischen Planinhalte in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg geändert. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg (**Anlage 3**) bleiben weiterhin unverändert gültig.

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg wurde die Voraussetzung für die östliche Erweiterung des „Business Parks Alsdorf Schaufenberg“ geschaffen. Bisher konnten die geplanten Erweiterungen im nördlich Bereich der Honegener Landstraße umgesetzt werden, während der südliche Teilbereich bis zum Haldenfuß als Gewerbeflächenreserve vorgehalten wurde.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 ist die konkrete Absicht eines ansässigen Gewerbebetriebes im Zuge einer Betriebserweiterung auch einen südlichen

Teilbereich des B-Plan-Gebietes einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Zuge der angestrebten Grundstücksoptimierung ist es deshalb notwendig, die vom neuen Kreisverkehr nach Süden abgehende Planstraße an den östlichen Plangebietsrand (entlang der geplanten Grünfläche) zu verlegen, so dass anstelle von bisher zwei Baufeldern ein zusammengefasstes großes Baufeld entsteht.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg handelt, welcher die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird der Bebauungsplan Nr. 301 – 1. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist des Weiteren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Da es sich hier lediglich um die Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einem Teilbereich am östlichen Plangebietsrand handelt und die Flächenbilanz (GE-Fläche, überbaubare Fläche, Straßenverkehrsfläche) in Summe annähernd unverändert bleibt sowie die textlichen Festsetzungen und der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab beibehalten werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann daher auf die Erstellung eines Umweltberichts, auf die frühzeitige Erörterung, auf die zusammenfassende Erklärung sowie auf das Monitoring verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 301 - 1. Änderung – Erweiterung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauftenberg (**Anlage 4**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) sowie der Begründung (**Anlage 6**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 301 - 1. Änderung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauftenberg- hat bis auf die Personalkosten keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 - 1. Änderung Erweiterung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauftenberg- werden die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes bedarfsgerecht angepasst. Dadurch können vorhandene Arbeitsplätze in Alsdorf gehalten, bzw. neue Arbeitsplätze generiert werden. Durch die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes wird der östliche Stadteingang aufgewertet und der „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ als Gewerbestandort weiter aufgewertet.

Die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig

waren. Aus diesen Gründen kann auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes verzichtet werden.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: BP Nr. 301 – Rechtsplan

Anlage 3: BP Nr. 301 – textliche Festsetzungen

Anlage 4: BP Nr. 301 – 1.Änderung - Rechtsplan

Anlage 5: BP Nr. 301 – 1.Änderung – textliche Festsetzungen

Anlage 6: BP Nr. 301 – 1.Änderung – Begründung

| | | |
|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <hr/> Bürgermeister | <hr/> Erster Beigeordneter | <hr/> gez. Lo Cicero-Marenberg Technische Beigeordnete |
| <hr/> Dezernent | <hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD | <hr/> Technischer Betriebsleiter ETD |
| <hr/> Kämmerer | <hr/> Rechnungsprüfungsamt | |